

## MECLİS MÜZEKKERE TUTANAĞI

Belediye Meclisinin olağan toplantısı **02.12.2015 Çarşamba** günü saat 15.00'da Belediye Başkanlık makamında Belediye Başkanı **Coşkun HEKİMOĞLU Başkanlığında** üyelerden, **H.Tahsin KURDOĞLU, T.Turgay HATİNOĞLU, Sedat BATUMOĞLU, Serkan ERGİN Melek ÖZBAYRAK, Ayhan ÖZTÜRK, Süheyla ZAIM, Tevfik ERÇİÇEK, , Turgay ATASELİM Tekin ERGÜNAL ve Filiz UZUN YARIMCI katıldı.** Başkan arkadaşlar ekseriyet vardır oturumu açıyorum dedi.Başkan arkadaşlar **Kasım** ayı olağan meclis toplantısı karar ve tutanaklarını okutuyorum dedi ve okundu. Bu karar ve tutanıklara itirazı olan var mıdır dedi. Üyelerden itiraz eden olmadı. Başkan arkadaşlar gündeme geçmeden gündem dışı önergesi olan var mıdır dedi, üyelerden önerge veren olmadı.Başkan arkadaşlar gündemimiz üç maddeden olup,gündemin ilk konusu Arhavi Elektrik Üretimi ve Ticaret A.Ş tarafından Kavak HES projesi ile ilgili imar plan değişikliği talebidir dedi.Konu ile ilgili imar komisyonumuzun raporunu okutuyorum dedi ve okundu. Görüldüğü üzere komisyon üyelerinden Turgay ATASELİM ve Melek ÖZBAYRAK imar plan değişikliklerinin kabulü yönünde görüş belirtmiş, Filiz UZUN YARIMCI ise gerekçelerini de sunarak planın reddi yönünde görüş belirtmiştir. Başkan arkadaşlar olumlu görüş belirten arkadaşlarımız ; HES projesi ile ilgili imar planı çalışmalarında kurum görüşlerinin Artvin İl Özel İdaresi tarafından yürütüldüğünü,tüm görüşlerin olumlu olarak alındığını, proje alanları Kavak-I Regülatörü çiftköprü deresi üzerinden,Kavak-II Regülatörü Derecik deresi üzerinden ve Belediye sınırları içerisinde Cumhuriyet Mahallesinde yükleme havuzu ve santral binası olarak planlanıp, yürütülmekte olduğunu söylediler. Yine Çevresel Etki Değerlendirmesi Genel Müdürlüğünden de ÇED OLUMLU Belgesi alınmıştır. Yine Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından da 20.03.2013 tarihinde kamulaştırma kararı alındığını, tüm bu sebeplerden ötürü Kavak Hes projesi ile ilgili Belediye sınırları içerisindeki imar plan değişikliklerinin kabulüne olumlu görüş belirtmişlerdir. Üyelerden Filiz UZUN YARIMCI ise Kavak 1-2 Regülatörleri ve HES projesine dair verilen 15.11.2012 tarih ve 2750 Sayılı 1. ÇED OLUMLU kararının iptali talebi ile açılan davada Rize İdare Mahkemesi Çed Olumlu Kararını iptal etmişti.Bu iptal kararına karşı yapılan temyiz başvurusu sonucunda Danıştay 6.Dairesi 02.06.2015 tarih ve ilgi sayılı kararı ile ilk derece mahkemesinin kararını bozmuş ve buna istinaden ilgili firma tekrar imar planlarının onaylanması talebiyle Belediyemize başvurmuştur. Ancak sunulan imar planlarının konusu olan Kavak Hes projesi için hukuken geçerli bir ÇED OLUMLU kararı bulunmamaktadır. Yine ÇED OLUMLU kararı geçerli sayılsa bile imar planları ile ÇED raporu uyumsuz bulunmakta ve nihai ÇED raporu Arhavi Belediyesine sunulmadığından, gerekçe ve ileride doğuracağı olumsuz sonuçlar açısından karara muhalefet şerhi koymuştur.Başkan arkadaşlar bildiğiniz üzere iki vatandaşımızın bireysel başvurusu üzerine Rize İdare Mahkemesi E.2013/161,K.2014/522 Sayılı kararı ile Kavak 1-2 Regülatörleri ve HES projesine dair ÇED OLUMLU kararı iptali yönünde karar vermiş ve Belediye Meclisimizde 04.09.2013 tarih ve 27 Sayılı meclis kararı ile kabul ettiğimiz imar planlarını 01.07.2015 tarih ve 22 sayılı kararı ile iptal etmiştir.Ancak, Danıştay 6. Dairesi 02.06.2015 tarih ve E.2014/11009,K.2015/4680 sayılı kararı ile Rize İdare Mahkemesinin ilgili kararını firma lehine bozmuştur.Bu nedenle ilgili firma konu ile ilgili hertürlü bilgi ve belgesini Belediyemize sunarak imar planlarının yeniden onanmasını talep etmektedirler.Benimde görüşüm imar planlarının yeniden onanması yönündedir dedi. Başkan

arkadaşlar konu ile ilgili söz almak isteyenler var mıdır dedi. Söz alan üyelere Tevfik ERÇİÇEK konuşmasında Kavak HES projesinin Arhavi halkının yararına olduğuna inanmadığını ve Filiz hanımın rapordaki görüşüne aynen katıldığını söyledi. Söz alan Turgay ATASELİM konuşmasında Danıştay 6. Dairesinin ilgili nihai kararı gereği imar plan değişikliği talebinin onanmasını uygun buldu dedi. Başkan arkadaşlar Kavak HES projesi ile ilgili ilçemiz Cumhuriyet Mahallesi'nde 236 ada,58,59 ve 90 no'lu,237 ada ,29 ve 57 no'lu,284 ada,2,3,23 ve 24 no'lu,282 ada,8 ve 9 no'lu ile ,279 ada 12 no'lu parsellerde yüklem havuzu, santral binası ve iletim boru hattı şeklinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağının ,3194 sayılı İmar Kanununun 8b maddesine göre aynen onanmasını meclisimize teklif ve oylarınıza sunuyorum dedi.Yapılan oylama sonucunda üyelere Ayhan ÖZTÜRK,Süheyle ZAIM,Filiz UZUN YARIMCI,Tekin ERGÜNAL ve Tevfik ERÇİÇEK'in red,Üyelerden T. Turgay HATİNOĞLU'nun çekimser oyuna karşılık teklif oy çokluğuyla kabul edildi.

Karar Tarihi : 02.12.2015

Karar No : 29

Kavak HES projesi ile ilgili ilçemiz Cumhuriyet Mahallesi'nde 236 ada,58,59 ve 90 no'lu,237 ada ,29 ve 57 no'lu,284 ada,2,3,23 ve 24 no'lu,282 ada,8 ve 9 no'lu ile ,279 ada 12 no'lu parsellerde yüklem havuzu, santral binası ve iletim boru hattı şeklinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağının ,3194 sayılı İmar Kanununun 8b maddesine göre aynen onanmasına üyelere Ayhan ÖZTÜRK,Süheyle ZAIM,Filiz UZUN YARIMCI,Tekin ERGÜNAL ve Tevfik ERÇİÇEK'in red,Üyelerden T. Turgay HATİNOĞLU'nun çekimser oyuna karşılık oy çokluğuyla karar verildi.

Başkan  
**Coşkun HEKİMOĞLU**

Katip  
**Melek ÖZBAYRAK**

Katip  
**H. Tahsin KURDOĞLU**

Başkan arkadaşlar gündemimizin 2. Konusu çatı plan şekillerinin görüşülmesidir dedi. Daha önce kabul ettiğimiz çatı katları çerçeve yönetmeliğinde bir takım eksiklikler görülmüş ve bunların giderilmesi hasıl olmuştur.Konu ile ilgili imar komisyonu raporunu okutuyorum dedi ve okundu.Başkan bu konuda öncelikle komisyon üyelerine söz vermek istiyorum dedi.Komisyon başkanı Turgay ATASELİM konuşmasında çatı katları ile ilgili yönetmeliği incelediğimizde uygulamalarda bazı eksikliklerini gördük.Gerek Rize Belediyesinde gerekse Trabzon Büyükşehir Belediyesindeki uygulamaları gördüğümüzde komisyon olarak bu eksikliklerin giderilmesinin önemli olduğunun fikrine vardık. Kaldı ki ilgili belediyeler birkaç kez yönetmelikle ilgili ek kararlar almışlar.Söz alan komisyon üyemiz Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında çatı katları şekillerinin önemli olduğunu söyleyerek hazırlanan örnek şekilleri meclisimize sundu. Başkan arkadaşlar bu konuda söz almak isteyenler var mıdır dedi. Söz alan üyelere T. Turgay HATİNOĞLU konuşmasında,konunun imar mevzuatı olduğunu ve komisyona havale edilmeden meclise geldiğini ,bu nedenle usul hatası yapıldığını söyleyerek konunun komisyona havale edilmesini istedi. Turgay ATASELİM konuşmasında Turgay arkadaşımızın haklı olduğunu ancak daha önceki eksikliklerin giderilmesi ve bu konuda yatırım yapan arkadaşlarımızın önünü açmak için zaman kaybı açısından meclise getirdik dedi.Başkan

arkadaşlar genel kamaatim komisyona havale edilmesi yönünde olduğunu, bu gerekçe ile ileride önümüze gelebilecek diğer eksikliklerinde araştırılıp konunun netleştirilmesi için komisyona havalesini teklif ediyorum dedi,teklif oybirliği ile kabul edildi.

Başkan arkadaşlar gündemimizin üçüncü konusu Arhavi Revizyon ve İlave İmar Planının görüşülmesidir dedi. Konu ile ilgili imar komisyonumuzun raporunu okutuyorum dedi ve okundu.Komisyon raporunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının onanması yönünde görüş belirtmiştir. Başkan arkadaşlar önümüze gelen imar plan taslağı ile amacımız yoğunlaşmanın yoğun olduğu bölgelerde,daha fazla yoğunluğa sebebiyet vermeden uygulamalar yapmak ,yine Cumhuriyet Mahallesiindeki birtakım tarım arazileri ile A. Hacılar Mahallesiinde Tünele kadar olan alanları imara açmak, Boğaziçi Mahallesiinde ki eksi kodlardan doğan yedi kat yapılaşmaları yasal zemine oturtmak ve yine sıklık meclisimizin gündemine gelen bireysel imar plan değişikliklerini bu plan dahilinde toplu halde çözmek ve yüksek katlı olarak adlandırdığımız yapılaşmaları kentsel tasarım projesi adı altında yeniden düzenlemektir.İmar planları ile ilgili bugüne kadar yapılan çalışmaları kısaca anlatmak üzere imar komisyonu başkanı Turgay ATASELİM'e söz vermek istiyorum dedi. Söz alan Turgay ATASELİM konuşmasında, yaklaşık bir yıldır devam eden bu süreçte imar planları ile başlıklar halinde temel amacımız; Cumhuriyet Mahallesiinde birtakım tarım arazileri imara açmak ,A. Hacılar Mahallesiinde tünel mevkiine kadar imar planı yapmak ,Boğaziçi Mahallesiinde 1985 yılından beri eksi kottan dolayı yedi katlı görünen binaların ada bazında yedi kat şeklinde planlama yaparak yasal zemine oturtmak,İlköğretim ve Ortaöğretim alanlarını planlamak,mevcut Belediye eski binası ile mevcut terminal alanının MİA ve Belediye hizmet alanı olarak planlamak,yapılaşma nizamına uyularak (ayrık-bitişik vb.) mevcut halihazırdaki dokuya uygun planlamalar yapmak , Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olarak imar planları TUTGA sistemine aktararak paftalar oluşturmak ve Kale Mahallesiinde KDKÇA'nın planlarını yapmak olarak özetleyebiliriz. Ben şimdiden imar planlarının ilçemize hayırlı olmasını diliyorum dedi.Başkan arkadaşlar planın bütünü ile ilgili söz almak isteyenler varmıdır dedi. Söz alan üyelerden T. Turgay HATİNOĞLU konuşmasında bu planlar ihale edilip, bir firma tarafından alındı ve Şehir Plancısı yaptı.Ancak, imar komisyonundaki arkadaşlarımızın bile bu konuya yeterince vakıf olmadıklarını, hatta mimar arkadaşımız Filiz hanımın bile konuya gerektiği gibi uzman olmadığını söyledi. İmar plan taslağının talep edilmesine rağmen imar müdürü Tamer bey tarafından kendilerine verilmediğini,acaba burada gizli şeyler mi yapılmaktadır diye şüpheyeye düştüğünü söyledi.İmar komisyonumuzun da yeterince anlamadığı bu konuyu bizler nasıl tartışıp karar alabiliriz dedi. Başkan cevaben konuşmasında sizce gizli şeyler mi yapılmaktadır, bildiğiniz bir şeyler varsa meclisin huzurunda açıklayın dedi. Komisyon başkanı Turgay ATASELİM ,yaklaşık biryıl devam eden çalışmalarla ilgili bütün vebali üstümüze almamak adına konunun taraflarıyla, yani mimar ve mühendislerimiz ile müteşebbislerimizle yeterince bilgi alışverişi yapılarak çalışmalar yaptık. Hatta bu konuda CHP grubu bilgi istedi ve kendilerine imar müdürü Tamer bey tarafından sunum yapılarak ilgili görüş ve tenkitleri değerlendirildi dedi. Söz alan üyelerden Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında ,arkadaşlarımızın birtakım eleştirilerine katıldığını planı yapan şehir plancısı Ayhan bey'inde aramızda olup,bilgilendirme yapması gerektiğini söyledi.Başkan arkadaşlar bu çalışmanın uzun bir süredir devam ettiğini, konu ile ilgili gerekli kurum ve kuruluşları ile oda temsilcilerinin görüşleri alınarak bilgilendirme çalışmaları yapıldığını,konunun madde madde görüşüleceğini

belki üçbeş gün sürebileceğini, henüz onaylanmış bir şey olmadığını, görülen eksikliklerin toplantı esnasında düzeltileceğini, asıl amacın ilçemize yakışır bir plan yapılması olduğunu söyledi. Yüklenici şehir plancısının da yarın aramızda olacağını söyleyerek 03.12.2015 Perşembe günü saat 15.00 toplanmak üzere oturuma kapatıyorum dedi.

Belediye Meclisinin Aralık ayı olağan toplantısı ikinci oturumu **03.12.2015 Perşembe** günü saat 15.00'da Belediye Başkanlık makamında Belediye Başkanı **Coşkun HEKİMOĞLU Başkanlığında** üyelerden, **H.Tahsin KURDOĞLU, T.Turgay HATİNOĞLU, Sedat BATUMOĞLU, Serkan ERGİN Melek ÖZBAYRAK, Ayhan ÖZTÜRK, Süheyla ZAIM, Tefik ERÇİÇEK, , Turgay ATASELİM Tekin ERGÜNAL ve Filiz UZUN YARIMCI katıldı.** Başkan arkadaşlar ekseriyet vardır oturumu açıyorum dedi. Başkan arkadaşlar bugün Arhavi Revizyon ve İlave İmar Plan taslağını hazırlayan Şehir Plancısı arkadaşımız Ayhan bey de aramızdadır. İmar planı ile temel amacımız en son 2006 yılında yapılan imar planı uygulamaları sonucu önümüze gelen aksaklıkların giderilmesi, kat artırımı, Boğaziçi Mahallesiindeki eksi kattan dolayı önümüze gelen yedinci kat meselesi, A. Hacılar Mahallesiinde tünel mevkiine kadar imara açılması, Kale mahallesiindeki villa alanları diye adlandırdığımız alandaki ilave kat talepleri, Cumhuriyet Mahallesiindeki birtakım tarım arazilerinin imara açılması ve büyük oranda yapılaşmasını tamamlamış merkezlerde daha fazla yoğunluğa sebebiyet vermeden gerekli düzenlemeleri yapmaktır. Konu ile ilgili yerterince çalışmalar yapılmadığına dair söylentiler olsa da konuyu üzerinde yaklaşık bir yıl gibi süredir çalışılmakta olup, konu ile ilgili taraflarca da tartışılıp, şuan önümüze gelmiştir. Başkan arkadaşlar imar plan notları ile ilgili meclisimiz bilgilendirmek ve tartışmaya açmak üzere şehir plancısı Ayhan bey'e söz veriyorum dedi. Şehir plancısı Ayhan bey sunumunda ; kısa özetlersem A. Hacılar Mahallesiinde tünel mevkiine kadar çok düşük bir yoğunlukta üç kat yapılaşma olarak imara açtık. Yine Kale mahallesiinde üç kat olan bölgeye tarihi ve yöresel dokuyu özendirmek şartıyla dört kat izni verilmesi ve şuan konut olarak kullanılan bodrum katlarının sosyal tesisi olarak kullanılması şartıyla bir kat ilave kat artışını düşündük . Yine Cumhuriyet Mahallesiindeki tarım arazilerindeki mevcut 15 metrelik yol genişliğini 25 metreye, çekme mesafesini de 10 metreye çıkararak imara açtık. Ayrıca ifraz şartlarını da en az 2000 m<sup>2</sup> çıkardık. Söz alan üyelerden Tefik ERÇİÇEK konuşmasında tünel üstünde verilen 20'ye 60 emsal neden Kale Mahallesiinde 25-75'e çıkarıldı. Kale Mahallesiinde yoğunluğu biraz daha arttıracak olan kat yüksekliğini neden dörde çıkardık. Söz alan Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında, Kale Mahallesiindeki tarihi dokuların bozulmamasını kim denetleyecek, bu konu meclise mi gelecek yoksa mimari ve estetik komisyonunda mı görüşülecek. Tarihi dokuların şekli ve nevi'nin hangi biçimde olacağına kim karar verecek ve bunlar standart yapılar mı olacak dedi. Şehir plancısı Ayhan bey cevaben konuşmasında, konu ile ilgili tüm kontroller belediye yetkilileri tarafından yapılacaktır. Biz Doğu Karadeniz'e özgü yöresel mimaride yapılaşmaları esas tuttuk . Uygulanıp uygulanmaması belediyenin denetim sonucu ortaya çıkacaktır. Söz alan Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında neden üç katta muhafaza edip çıkmalarla bunu desteklemeyip, dört kat izni veriyoruz diye sordu. Şehir plancısı Ayhan bey cevaben konuşmasında bölgenin eğimi açısından siluet'in görülmesi için dört katı uygun bulduk dedi. Binanın tabii zemine oturduğu yerden en yüksek noktadan kot aldık dedi. Mevcut durumda bodrum+ iki kat olduğunu ancak, bodrumunda konut olarak kullanıldığını düşünürsek 3 kat konut olarak işlev görmektedir. Biz dört kata izin verdiğimizde müteşebbisler bodrum katını asla konut olarak kullanamayacaklar ve sosyal tesis olarak düzenleyeceklerdir dedi. Söz

alan üyelerden Turgay ATASELİM konuşmasında bu alanda yatırım yapmak için arsa alanlar orada villa yapmak üzere aldılar . Eğer villa yapacaksanız zaten estetik ve yöresel mimari olarak yapacaksınız,başka türlü villanın ne özelliği olur dedi. Başkan arkadaşlar şahsen ilçemizin tamamında olduğu gibi burada da bina yoğunluğunun artmasını kesinlikle istemiyorum. Ancak, tarihi dokuyu özendirmek açısından bir kat bonus verelim mi yoksa mevcut şekli ilemi devam etsin bunu tartışmalıyız dedi.Söz alan üyelerden T. Turgay HATİNOĞLU konuşmasında oradan arsa alanlar villa yapmak üzere aldılar, villa alanı olarak mevcut şekli ile kalsın dedi. Söz alan üyelerden Serkan ERGİN konuşmasında tarihi dokunun özendirilmesi amacıyla bonus verilmesi desteklendiğini 1000 metre şartının da kaldırılmasının doğru olacağını söyledi. Başkan arkadaşlar isterseniz bu konuyu daha sonra görüşmek üzere sözü tekrar şehir plancısı Ayhan beye verip,plan notları hakkında bilgilendirmeye devam etsin dedi. Ayhan bey; plan notları ve hükümlerin önceliği, plan bütünlüğü,kadastral harita-imar planı uyumsuzluğu,jeolojik yönden sakıncalı alanlar ,deprem yönetmeliği ,taşkın alanları,enerji nakil hatları,teknik sosyal altyapı alanları,yerleşik alanlar cephe genişlikleri ,çatı katı,kot,en az parsel ölçütleri,imar durumu-çapı verilmesi,resmi kurumlar ,ticaret alanları, sosyal kültürel tesisler,sanayi alanları,bakım-akaryakıt alanları,yeşil alanlar,ağaçlandırılacak alanlar,Pazar alanları,toplu yapılaşmaya teşvik,otopark,özel hukuk kuralları,daha az inşaat hakkı kullanma,ilave inşaat hakkı, tarihi doku ve aktarılabılır imar hakkı adı altında 37 maddeden oluşan plan notları taslağı hakkında bilgilendirme yapacağım dedi. Başkan arkadaşlar isterseniz bu bilgilendirmeden önce oturuma biraz ara verelim dedi.saat 17.00’da toplanmak üzere 15 dakika oturuma ara veriyorum dedi.Saat 17.00 ‘de ikinci oturumun ikinci birleşimine geçildi. Başkan arkadaşlar Ayhan bey plan notları ile ilgili bilgilendirmeye başlayacaktır dedi ve maddeler halinde plan notları ile ilgili görüşmeler başladı.Şehir plancısı Ayhan bey tarafından saat 19’a kadar plan notları taslağı üzerinden bilgilendirmeler yapıldı.Bilgilendirme esnasında bir takım maddeler yeniden ele alınıp düzenlendi. Başkan arkadaşlar plan notları taslağında iki madde dışında tüm maddelerde hemen hemen mutabık kaldık.Üzerinde henüz anlayamadığımız ilave inşaat hakkı ve tarihi doku başlıkları öncelikle görüşmek üzere diğer konularda da tekrar önerilerin değerlendirilmesi için yarın saat 15.00’da toplanmak üzere oturumu kapatıyorum dedi.

Belediye Meclisinin Aralık ayı olağan toplantısı üçüncü oturumu **04.12.2015 Cuma** günü saat 15.00’da Belediye Başkanlık makamında Belediye Başkanı **Coşkun HEKİMOĞLU** Başkanlığında üyelerden, **H.Tahsin KURDOĞLU**, **T.Turgay HATİNOĞLU**, **Sedat BATUMOĞLU**, **Melek ÖZBAYRAK**, **Ayhan ÖZTÜRK**, **Süheyla ZAİM**, **Tevfik ERÇİÇEK**, , **Turgay ATASELİM Tekin ERGÜNAL** ve **Filiz UZUN YARIMCI** katıldı. Üyelerden **Serkan ERGİN** toplantıya katılmadı. Başkan arkadaşlar ekseriyet vardır oturumu açıyorum.bildiğiniz üzere plan notları ile ilgili plan notundaki ilave inşaat hakkı ve tarihi doku başlıklı iki madde dışında diğer maddeler üzerinde görüşmeler sonucunda gerekli düzenlemeler yapılarak mutabık kalmıştık. Başkan arkadaşlar ilave inşaat hakkı başlığı hakkındaki konuda; mülga imar planına göre tamamlanmış binalarda yeni imar planına göre yeni inşaat yapılaması durumunda KAKS yeni imar planında belirlenen koşulları aşmamak kaydıyla mülga imar planına göre ruhsatlandırılmış yapının mevcut TAKS oranı kullanılabilir olarak hazırlanmıştır. Bu konu ile ilgili öncelikle imar komisyonuna söz vermek istiyorum dedi. Söz alan Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında % 60 taban alanında binasını oturtmuş birinin binasını yıkmadan

mevcut kat artışı uygulaması yapması için artı bir bonus veya çıkma yapma yaparak teşvik edilmesini doğru bulmuyorum dedi. Mevcut imar durumuna göre taban alan ve KASK hesaplanıp, kat artışı verilmelidir dedi. Başkan arkadaşlar ben de bu şekliyle kalmasını, herhangi bir artış verilmemesini mevcut imar durumuna göre taban alan ve KASK hesabıyla ilave kat artışı uygulamasını doğru bulduğunu söyleyerek öbür türlü vereceğimiz artı teşvikle kimse eski binasını yıkmaya yanaşmayacağını söyledi. Yapılan görüşmeler sonucunda ilgili madde bu şekli ile kabul edildi. Başkan arkadaşlar diğer bir konu tarihi doku başlıklı villa alanı olarak adlandırdığımız Kale Mahallesiindeki alanda ilave kat artışı verilip verilmemesi konusudur dedi. Bu plan aşamasındaki en temel amacımız daha önceleri de söylediğimiz daha fazla yoğunluk artışı sağlanmadan imar planı yapmaktır. Şahsen bu alanda verilecek bir kat artışını doğru bulmadığımı söylemek istiyorum. Başkan arkadaşlar öncelikle imar komisyonu başkanına söz verdikten sonra konuyu tartışmaya açmak istiyorum. Söz alan komisyon başkanı Turgay ATASELİM konuşmasında, dikeyde bir kat ilave ederek yükseltmekten ziyade bonus vermeyi uygun buluyorum. Ancak bu da tarihi dokuyu özendirmek amacıyla olsun dedi. Söz alan üyelerden Tefik ERÇİÇEK ve Süheyla ZAİM konuşmasında bu görüşe aynen katıldıklarını söylediler. Yapılan görüşmeler sonucunda ilave kat artışı uygulanmaması, emsal değerinin 3 kat 0,25-0,75 olarak düzenlenmesi, üstünde hem konut hem de turizm tesisi yapılması, ayrıca tarihi doku ile ilgili parsel sınırlamasının kaldırılması uygun görüldü. Başkan arkadaşlar planın bütünüyle ilgili görüş belirtmek isteyen var mı dedi. Söz alan üyelerden Turgay ATASELİM konuşmasında çok katlı binalarla ilgili metinde yer alan kentsel tasarım projesi yapımında şehir plancısının yer almasının gereksiz olduğunu düşündüğünü, yatırım yapan müteşebbislerimizin de aynı şeyi düşündüğünü söyledi. Söz alan üyelerden H. Tahsin KURDOĞLU konuşmasında bu görüşe aynen katıldığını, şehir plancısının kentsel tasarım projesi aşamasında gereksiz olduğunu söyledi. Söz alan üyelerden Tefik ERÇİÇEK konuşmasında şehir plancısının katkısını önemseydiğini, mutlaka kentsel tasarım projesi yapım aşamasında bulunması gerekir dedi. Söz alan üyelerden Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında, bende gereksiz olduğu kanaatindeyim. Kaldı ki bu konuda yatırım yapan müteşebbislere de artı maliyet yükü getirecektir dedi. Söz alan şehir plancısı Ayhan bey cevaben konuşmasında şehir plancısının bulunmasının yasal bir gereklilik olduğunu, şehir plancısı olmadan kentsel tasarım projesi yapmanın sakat olacağını, bu projedeki en önemli ayağın şehir plancısı olduğunu söyledi. Yapılan müzakereler sonucunda kentsel tasarım projesi yapım aşamasında şehir plancısının da olması yönünde karar alındı. Yine şehir plancısının teklifi ile kentsel tasarım projeleri alanındaki toplam arsa metrekaresinin % 75'lik kısmının % 40'nun yeşil alan olması yönünde karar alındı. Başkan arkadaşlar daha önce yüksek katlı binalar olarak adlandırdığımız ve acemice yürüttüğümüz bu işlem şuan kentsel tasarım projesi adını altında gerçek mevzuata oturtularak daha uygulanabilir bir statüye kavuşmuştur. Başkan arkadaşlar Arhavi Revizyon ve İlave imar planının bütünüyle ilgili görüşmeler tamamlanmış olup, oylamaya geçmeden önce saat 17.00'da toplanmak üzere oturuma 15 dakika ara veriyorum dedi. Başkan arkadaşlar üçüncü oturumun ikinci birleşimini açmadan önce gelen talep üzerine arayı 5 dakika daha uzatıyorum dedi. Başkan arkadaşlar üçüncü oturumun ikinci birleşimini açıyorum dedi. Öncelikle bu planın yapım aşamasında emeği geçen şehir plancısı Ayhan beye, özverili çalışma gösteren imar komisyonu üyelerine, meclis üyesi arkadaşlarıma, siyasi ilçe başkanlarımıza ve katkı sunan herkese teşekkür ediyorum dedi. Oylamaya geçmeden önce imar komisyonu üyelerine söz vermek istiyorum dedi. Söz alan komisyon başkanı Turgay ATASELİM konuşmasında, bu plan

aşamasında emeği geçen herkese teşekkür ediyorum dedi. İnanın eğitim hayatımda bile bu kadar kitap okumamış ve emek harcamamıştım. Ayrıca, komisyon üyesi arkadaşlarım Melek hanım ve Filiz hanımada emeklerinden dolayı teşekkür ediyorum dedi. Eğer bu plan tüm üyelerimizin evet oyu ile geçmeyecekse bu emeğimizin hiçbir önemi kalmayacaktır. Alacağımız karar ilçemiz için hayırlı olsun dedi. Söz alan Filiz UZUN YARIMCI konuşmasında, çok verimli bir çalışma idi, çok emek harcayarak bu günlere geldik. Karşılıklı her iki grup çok çalıştık. Planın bütününde mutabık kaldık. Ancak, HES konusu partimiz için çok önemli. Kavak HES projesinin bu planın içinde yer almasından dolayı, eğer bu planı oylarsak, daha önce red oyu verdiğimiz HES projesini onaylamış olacağımızdan grup olarak bu plana oyumuz red olacaktır dedi. Başkan arkadaşlar isterdim ki bu kadar emek verdiğimiz bu planın oybirliği ile geçmesi idi. Takdir kamuoyunundur. Başkan arkadaşlar oylamaya geçmeden önce üçüncü oturuma katılmış olmasına rağmen meclis üyemiz T. Turgay HATİNOĞLU'nun oylama esnasında aramızda olmadığı görülmüş olup, tutanağa geçilsin dedi. Başkan arkadaşlar 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları incelendi;

Yapılan 1/5000 ölçekli çalışmada arazi kullanım kararlarının, konut, sanayi, ticaret, turizm, yeşil alan ve ulaşım gibi işlev alanlarının oluşturulduğu, yoğunlukların belirlendiği, plan notları ve plan açıklama raporlarının oluşturulduğu; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan notlarında ve plan açıklamalarında plana uygun olarak yapı ve imar düzenlerinin, kat adetlerinin, çekme mesafelerinin belirlendiği, yeşil alanların oluşturulduğu; plan kararlarında topoğrafik, jeolojik ve coğrafik kadastral verilerin kullanıldığı; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına göre planlama yapıldığı anlaşıldığından, 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar planlarının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8b maddesine göre aynen onanmasını meclisimize teklif ve oylarınıza sunuyorum dedi. Yapılan oylama sonucunda üyelerden Filiz UZUN YARIMCI, Süheyla ZAIM, Tefvik EREÇİÇEK, Tekin ERGÜNAL ve Ayhan ÖZTÜRK'ün red oyuna karşılık, üyelerden Meclis Başkanı Coşkun HEKİMOĞLU, Melek ÖZBAYRAK, Turgay ATASELİM, Sedat BATUMOĞLU ve H. Tahsin KURDOĞLU'nun evet oyu sonucu teklif oyçokluğuyla kabul edildi.

Karar Tarihi : 04.12.2015

Karar No : 30

1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları incelendi;

Yapılan 1/5000 ölçekli çalışmada arazi kullanım kararlarının, konut,sanayi, ticaret,turizm,yeşil alan ve ulaşım gibi işlev alanlarının oluşturulduğu,yoğunlukların belirlendiği,plan notları ve plan açıklama raporlarının oluşturulduğu;1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan notlarında ve plan açıklamalarında plana uygun olarak yapı ve imar düzenlerinin, kat adetlerinin,çekme mesafelerinin belirlendiği,yeşil alanların oluşturulduğu;plan kararlarında topoğrafik,jeolojik ve coğrafik kadastral verilerin kullanıldığı;şehircilik ilkeleri,planlama esasları ve kamu yararına göre planlama yapıldığı anlaşıldığından, 1/ 5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar planlarınının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8b maddesine göre aynen onanmasına üyelerden Filiz UZUN YARIMCI, Süheyla ZAIM,Tevfik EREÇİÇEK,Tekin ERGÜNAL ve Ayhan ÖZTÜRK'ün red oyuna karşılık,üyelerden Meclis Başkanı Coşkun HEKİMOĞLU,Melek ÖZBAYRAK,Turgay ATASELİM,Sedat BATUMOĞLU ve H. Tahsin KURDOĞLU'nun evet oyu sonucu oy çokluğu ile karar verildi.

Başkan  
**Coşkun HEKİMOĞLU**

Katip  
**Melek ÖZBAYRAK**

Katip  
**H. Tahsin KURDOĞLU**

Başkan arkadaşlar bu karar ilçemiz için hayırlı uğurlu olsun dedi. Gündemimizde görüşülecek konular bitmiştir. **06.01.2016 Çarşamba** günü saat **15.00**'de toplanmak üzere oturumu kapatıyorum dedi. **02.12.2015**

Başkan  
**Coşkun HEKİMOĞLU**

Katip  
**Melek ÖZBAYRAK**

Katip  
**H. Tahsin KURDOĞLU**





**ARHAVİ (ARTVİN)**  
**İMAR PLANI(1/5000-1/1000)REVİZYONU**  
**AÇIKLAMA RAPORU**



**YÜKLENİCİ FİRMA**



**İPAR ŞEHİRCİLİK**  
**MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT NAKLİYE VE TİC.LTD ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. <a href="#">GENEL DEĞERLENDİRME</a> .....	11
2. <a href="#">EŞİK SENTEZİ</a> .....	13
3. <a href="#">GELİŞME POTANSİYELİ ÜST SINIRI</a> .....	15
4. <a href="#">PROJEKSİYONLAR</a> .....	16
4.1. <a href="#">Nüfus Projeksiyonları</a> .....	16
4.2. <a href="#">Sektörel Projeksiyonlar</a> .....	16
4.3. <a href="#">Mekansal Projeksiyonlar</a> .....	17
5. <a href="#">PLANLAMA KARARLARI</a> .....	19
5.1. <a href="#">Nazım İmar Planı</a> .....	19
5.2. <a href="#">Uygulama İmar Planı</a> .....	21
6. <a href="#">PLAN NOTLARI</a> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.1. <a href="#">1/5000 NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ</a> :....	<b>Error!</b>
<b>Bookmark not defined.</b>	
6.2. <a href="#">1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ</a> :.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
7. <a href="#">SONUÇ</a> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## TABLolar VE ŞEKİLLER

<a href="#">Tablo 1.Çalışan Nüfusun Ekonomik Sektörlere Dağılımı</a> .....	16
<a href="#">Tablo 2. 2035 Yılı İçin Gerekli Sosyal Donatım Alanları</a> .....	17

## 1. GENEL DEĞERLENDİRME

Artvin, Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı bulunan Türkiye'nin Gürcistan sınırını oluşturan bir ildir. Doğuda Ardahan, batıda Rize, kuzeyde Gürcistan ve güneyde Erzurum ile komşudur.

Arhavi Belediyesi'ne ulaşım, kuzeyden Karadeniz Devlet Sahil yolu ile sağlanmaktadır.

Arhavi Belediyesi, idari yönden Artvin İli, Merkez İlçesi idari sınırları içinde yer almaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan yerleşmeye bağlı doğusunda Hopa, güneyinde ise Murgul Belediyesi bulunmaktadır. Yüzölçümü 314 km<sup>2</sup>'dir. Artvin nüfusu, 2014 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 169 674'dür. Bu yerleşme için yapılacak olan imar planı ile belediyenin sosyo – ekonomik gelişmesinin planlanması hedeflenmiştir.

Yerleşmede sınırlayıcı olarak bir doğal eşik niteliğinde Kapisre Deresi, kuzeyinde Karadeniz ve doğu ile güneyinde ise yapay eşik niteliğinde enerji nakil hattı bulunmaktadır.

İlçede %12 eğimin üzerinde, dik meyilli arazilerin mevcudiyeti fazladır. Bu alanlarda eğim yer yer %30 değere ulaşmaktadır. Alan topoğrafik eşik açısından zengin bir yerleşmedir. Planlama alanında en yüksek rakım 239 metre en düşük rakım ise 132 metredir.

Arhavi yerleşmesinin iklimine baktığımızda; bağlı bulunduğu Artvin İli'nin iklim özelliklerini gösteren Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü görülmektedir. Yerleşmede hüküm süren iklimlerin özelliklerine bağlı olarak belediyede yazlar serin, kışlar ılık geçmekte ve belediye dört mevsim yağış almaktadır.

1980 yılında yapılan nüfus sayım sonuçlarına göre, 25,091,950 kişi olan Türkiye kentsel nüfusu 2010 yılında 56,222,356 olarak düzenli bir artış göstermiştir. Artvin ilinde ise 2010 yılına kadar nüfus gittikçe düşen hızda azalma yönünde değişim görülmektedir. 2011 yılı itibari ile ise nüfustaki değişim hızı dalgalanmakta olsa da nüfusu artış göstermektedir. Arhavi Belediyesi değerlendirildiğinde, nüfus 1995 yılından 2015 yılına kadar nüfusta dalgalanma seyretmiş olup 1995 nüfusu 18849 kişi, 2000 nüfusu 19347 kişi, 2007 nüfusu 19136 kişi, 2010 nüfusu 19319 kişi ve 2015 nüfusu ise 20565 kişidir.

Arhavi Belediyesi'nde Musazade, Aşağı Hacılar, Yukarı Hacılar, Cumhuriyet, Boğaziçi, Yemişlik ve Kale adlı 7 mahalle bulunmaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda Musazade Mahallesi'nde 9184 kişi, Aşağı Hacılar Mahallesi'nde 800 kişi, Yukarı Hacılar Mahallesi'nde 400 kişi ,Cumhuriyet Mahallesi'nde 120 kişi, Boğaziçi Mahallesi'nde de 1500 kişi yaşadığı tespit edilmiştir. Yerleşmedeki ortalama hane büyüklüğü 4 kişidir. Hanede ortalama 1,05 aile bulunmaktadır.

Arhavi İlçesi'nin tarihi gelişi incelendiğinde temellerinin Osmanlı Dönemlerine denk geldiği ve Hopa, Gönye, Pazar ve Hemşin nahiyelerinin bu ilçeye bağlı olduğu ve bu sürecin 1869 yılına kadar devam ettiği tespit edilmiştir. Daha sonra Hopa ilçe konumuna yükseltilmiş olup Arhavi ise nahiye seviyesine düşürülmüştür. Arhavi nahiyesi de Hopa kazasına bağlı olarak devamlılığını sürdürmüştür. Tekrar ilçe konumuna ise Cumhuriyet Döneminde 1 Haziran 1954 yılında yükselmiştir. Belediye kuruluş yılı ise 1946 yılında gerçekleşmiştir.

Arhavi Belediyesi bağlı bulunduğu Artvin İli gibi kırsal karaktere sahiptir. Arhavi yerleşmesinin temel ekonomik yapısını tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. Tarım ve hayvancılık yerleşmede birincil sektör olarak yer almaktadır. Belediyenin ekonomik yapısı incelendiğinde ikincil sektör olarak ise hizmetler sektörünü görmektedir. Hizmetler sektöründe öne çıkan çalışma işlevini ise ticaret oluşturmaktadır. Sanayi sektörü olarak çay fabrikaları ön plandadır. Ulaştırma sektörü ise, belediyenin şehirlerarası yol üzerinde yer alması avantajından yararlanmaktadır. Arhavi Belediyesi'nde yaşayan 15901 kişinin yaklaşık olarak 8173 kişisi bir işle meşgul olmaktadır. Çalışan nüfusun toplam nüfusa oranı % 51'dir.

Arhavi İlçesi'nde sosyal yaşam çok hareketlidir. Kaymakamlık ve Belediye Başkanlığı'nın organizasyonunda yaklaşık olarak her ay bir kısım etkinlik düzenlenmektedir. İlçe çeşitli organizasyonlara ev sahipliği yapmakta olup bu organizasyonların en önemlisi 1973 yılından beri düzenlenen "**Arhavi Kültür ve Sanat Festivalidir.**" İlçede, Çarmıklı Eğitim Kültür Merkezi binasında hizmet veren 1 adet sinema salonu mevcuttur. Çarmıklı Sinema Salonu 1-8 Ağustos 2010 tarihleri arasında düzenlenen ilk "**Uluslararası Arhavi Film Festivali**"ne ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca Arhavi İlçesi ülke içerisindeki okur-yazar oranı en yüksek olan ilçe statüsüne uygun olarak bölgenin de en büyük kütüphanesine sahiptir.

Kentin merkezini oluşturan alanlarda ve karayolu kenarındaki yapıların kat adeti nicelikleri incelendiğinde 5-6 katlı yapıların hakim olduğu görülürken, yerleşmenin güneyi ve doğu kesimlerinde ise ayrık nizam niteliğinde 2-5 kat aralığında yapılaşmanın ön planda olduğu tespit edilmiştir.

Arhavi Belediyesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 4. Derece Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır. Bu nedenle; "Afet

Bölgeleri’nde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik’te” 4. Derece Deprem Bölgeleri’nde yapılacak yapılar için belirlenmiş koşullara aynen uyulması gerekmektedir.

Arhavi Belediyesi sınırları Karadeniz Bölgesi içerisinde yer aldığından ötürü bölgede gerçekleşebilecek olan sel ve taşkın riski bu yerleşme için de geçerli bir afet durumudur. Ayrıca iklimsel bir özellik olan ve bölgede hakim süren yağışlar bu alanda heyelan riskini de arttırmaktadır. Buna ilaveten yerleşme 4. Derece Deprem bölgesinde bulunmaktadır.

Artvin Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’ nün 19.11.2011 gün ve 3187 sayılı yazısı uyarınca; İmar planı uygulanmak istenilen alanın incelenmesi ile ilgili hazırlanan etüt raporunun değerlendirilmesi sonucu 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına ilişkin tüzük tarafından değerlendirilerek 40,316 ha alanın tarım dışı amaçla kullanılması öngörülmüştür.

Beldenin kent merkezinin tamamında içme suyu şebekesi vardır. Şebeke uzunluğu 15 kilometre ve su ihtiyacı Kabirse Deresinden karşılanmaktadır. Su abone sayısı belediyeden alınan bilgilere göre 8000 adettir.

Yağmur suyu şebeke hattı olmayan ilçede kanalizasyon şebekesi fenni olmayan (bacasız) ve yetersizdir. Atık sular en kısa mesafelerde çevre ve toplum sağlığı açısından sakınca yaratacak şekilde arıtılmadan en yakın derelere verilmektedir.

Kadastro Müdürlüğü’nden elde edilen onaylı kadastro paftaları üzerinden saptanan sicil kayıtlarına göre hazine ait yaklaşık olarak 20 dönüm kamu arazisi bulunmaktadır.

Arhavi yerleşmesinde arazi fiyatları dönüm başına 50,000 TL ile 150,000 TL arasında değişmektedir. Yerleşmenin merkezinde konumlanmış olan parseller en yüksek maddi değere sahiptir. Yerleşmenin merkezinden uzaklaştıkça en düşük değere ulaşmaktadır.

## **2. EŞİK SENTEZİ**

Arhavi (Artvin) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna göre ilçenin yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesine alanlar, alüvyonlar önemli alan-1, Çağlayan formasyonunun kapladığı alan-2 olarak değerlendirilmiştir. Rapora göre;

1.)Çalışma alanı; Kapisre Çayı'nın alüvyon alanları ile Çağlayan formasyonu olarak adlandırılan genellikle gri-yeşil rengi andezitik bazalt, bazaltik lav ve piroklastları ile birlikte

ara tabakalı olarak bulunan kırmızı bordo renkli çamurtaşı, gri renkli mam ve kumtaşlarından oluşur.

2.)Çalışma alanının genel morfolojik yapısı; Kapisre Çayı boyunca alüvyon alanlarda %0-10 arasında değişen, düzlük, dalgalı düzlük ve az eğimli alanlar bulunmaktadır. Düz alanların hemen kenarlarında hızla yükselen Çağlayan formasyonunun %20-50 den çok eğimli ve çok dik eğimli yamaçlarından oluşur.

3.)Çalışma alanında genel etüt amaçlı toplam 423,90 m derinliğinde 29 adet sondaj yapılmıştır. Yapılan sondajlarda geçilen birimler Kuvaterner yaşlı alüvyon ve Çağlayan formasyonuna ait altere olmuş bazalitik lav ve piroklastiklerdir. Yapılan sondajlarda iri taneli zeminlerde çoğunlukla siltli kum(SM),ince taneli zeminlerde ise düşük plastisiteli silt (ML) ve yüksek plastisiteli silt (MH) seviyeleri geçilmiştir. Çağlayan formasyonu ve alüvyonda yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucunda zeminlerin %68 'inin ince taneli , %32'sininde iri taneli zemin sınıfına girdiği görülmektedir.

4.)Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik(2207) uyarınca belirlenen zemin grupları genellikle B ve C grubu çıkmakla beraber, D grubu zeminlere de rastlanmıştır.

5.)Alüvyonda yapılan sondajlardan alınan numunelerde sıvılaşmaya müsait zemin türleri bulunmasına rağmen, çalışma alanının 4. derece deprem bölgesinde bulunmasından dolayı yapılan sıvılaşma analizlerinde deprem şiddetinin 6 ay ve yatay yer ivmesinin 100 gal alındığında zeminlerde sıvılaşmaya rastlanmıştır.

6.) Taşıma kapasitesi hesapları terzaghi ve peck/1967 yöntemiyle SPT-N değerleri kullanılarak yapılmıştır. Hesaplamalarda mütemadi (şerit)temel tipi için izin verilebilir taşıma gücü değerleri belirlenmiştir. Temel derinliği 1.50 m. Temel genişliği 2.00 m. olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalarda sondaj kuyu verilerine dayalı olarak yapılan taşıma gücü hesaplarında her kuyudaki ilk 5 SPT-N değerleri dikkate alınmıştır. Buna göre, yapılan taşıma gücü hesaplarından izin verilebilir taşıma kapasitesinin 137-576 kpa aralığında olduğu görülmüştür.

7.)Killerim şişme potansiyelleri değerlendirmeleri sonucunda killerin tamamının şişme potansiyelinin düşük şişme özelliğinde olduğu görülmekle beraber, bazı lokasyonlarda montmorillonitonitin varlığı ve dolayısıyla zeminde hasar verici şişme riskinin bulunduğu tespit edildiğinden, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde killerde şişme deneyi yapılarak şişme

miktarından risk olup olmadığı belirlenerek buna göre gerekli önlemler alınıp sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

8.)Çalışma alanında yapılaşma öncesinde parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile oturma hesapları yapılarak oturumların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda ön yükleme, kazıklı temel gibi zemin iyileştirilmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

9.)Çalışma alanında zemin hakim titreşim periyotları 0.16-0.53 sn. göreceli zemin büyütmeleri 1.3-2.6 aralığında değerler almaktadır.

10.)Büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 9 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 169 yıldır. Bunun yanında, 6.5 büyüklüğünde bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %5.7 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %25.6 olarak belirlenmiştir.

11.)Çalışma alanı , deprem bölgeleri haritası 'na (1996) göre 4. derece deprem bölgesinde olup , beklenen efektif ivme değeri 0.10 g 'dır.

12.)Çalışma alanı yerleşime uygunluk durumu açısından, önemli alanlar şeklinde değerlendirilerek, alüvyonlar (cal) önemli alan-1 (ÖA1),Çağlayan formasyonunun (Kç) Kapladığı alanlar ise önemli alan -2 (öa2)olarak belirlenmiştir.

### **3. GELİŞME POTANSİYELİ ÜST SINIRI**

Arhavi İlçesi'nde, ekonomik hayatı belirleyen faaliyet, çay üretimine dayanan tarımsal faaliyetlerdir. Bu nedenledir ki yerleşimin gelişiminde, tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek

tedbirlerin alınması şarttır. Söz konusu arazilerin tarım dışı amaçla kullanılması uygun değildir. Bu arazilerin korunup verimli kullanılması kentin gelişimi ile doğru orantılıdır.

Tipik Karadeniz Bölgesi bitki örtüsü olan orman alanları, Arhavi İlçesi'nde de mevcut olup planlamayı etkileyen önemli kriterdir. Bu alanlar, aynen muhafaza edilmesi ve geliştirilmesi zorunlu alanlar olduğundan yerleşimin gelişiminde bir sınır teşkil ederler.

Arhavi İlçesi'nin yüksek eğimli alanları(%50 ve üzeri) ile aktif heyelanlı sahaları jeolojik açıdan yerleşime açılması uygun olmayan alanlardır. Bu alanlar, ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar yapı ve ikamete yasaklandığından yerleşimin gelişimi kısıtlayan diğer bir faktördür.

#### **4. PROJEKSİYONLAR**

Nüfus projeksiyonları; Üssel Yöntem, Bileşik Faiz Yöntemi, Aritmetik Yöntem, En Küçük Kareler Yöntemi ve Logaritmik Yöntem kullanılarak yapılmıştır. Değerlendirme sonucunda, 2015 yılı nüfusu **20565** kişi kabul edilerek, 2040 projeksiyon nüfusu **31974** kişi olarak tespit edilmiştir.

##### **4.1. Nüfus Projeksiyonları**

1995'den 2015 yılına kadar olan nüfus verilerinin kullanıldığı nüfus projeksiyonlarında dört ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmıştır. Bunlar; en küçük kareler metodu, aritmetik metot, bileşik faiz ve üssel yöntemlerdir.

Yerleşmenin 2040 yılında ulaşacağı nüfus hesaplanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda; 2040 yılı nüfusu en küçük kareler yöntemi ile **24181 kişi**, aritmetik metot ile **28476 kişi**, bileşik faiz yöntemi ile **45333 kişi**, üssel artış yöntemi ile **29905 kişi** olacağı hesaplanmıştır. Ortalama projeksiyon nüfusun ise **31974 kişi** olacağı belirlenmiştir.

##### **4.2. Sektörel Projeksiyonlar**

Plan dönemi ile ilgili olarak Arhavi'de;

1. Arhavi'de tarım ve hayvancılık halkın başlıca geçim kaynağıdır. Bu sektöre ek olarak hizmet sektöründe ticaret ayrıca sanayi gelişmiştir. Projekte döneme bakıldığında sektörel dağılımlarda bir değişim gözlemlenmemekte ve temel sektörler tarım ve hayvancılık olurken ardından sırasıyla hizmetler sektörü ve sanayi sektörü gelmektedir.



2. Yerleşmeye sağladığı girdi dikkate alındığında ve bu durumun da gelecekte değişme olasılığı olmadığından; temel tarım ürünlerine bağlı olarak tarım alt sektörü gelecekte birinci sırada yer alacaktır.

3. Plan yapılacak alanda sektörel projeksiyona göre 2040 yılında hizmetler sektörüne bağlı resmi kurumda çalışan oranı %2.9, eğitim alt sektöründe çalışan yüzdesi %4.6, sağlık sektöründe %3.5, ticaret alt sektöründe 12.32 ve ulaşım alt sektöründe ise %3.5'tur.

**Tablo 1.Çalışan Nüfusun Ekonomik Sektörlere Dağılımı**

SEKTÖRLER		ÇALIŞAN SAYISI (2015)	ÇALIŞANLARIN TOPLAM NÜFUSA ORANI 2015)	ÇALIŞAN SAYISI (2040)
<b>Tarım</b>	<b>Tarım ve Hayvancılık</b>	5160	0,31	9911
<b>Hizmetler</b>	<b>Resmi Kurum</b>	304	0,01	319
	<b>Eğitim</b>	369	0,02	639
	<b>Sağlık</b>	244	0,01	319
	<b>Ticaret</b>	990	0,05	1598
	<b>Ulaşım</b>	295	0,01	319
<b>Sanayi</b>	<b>Sanayi</b>	811	0,04	1278
	<b>İnşaat</b>	-	-	-
<b>Turizm</b>		-	-	-
<b>TOPLAM</b>		8173	0,49	<b>14383</b>

Kaynak: Yerinde Yapılan Çalışmalar, Belediye ve Anketler

#### 4.3. Mekansal Projeksiyonlar

3194 sayılı İmar Kanununun , Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Ek: 1 bölümünde 15 000 - 45 000 nüfus aralığında belirtilen standartlar ve 2040 yılı projeksiyon döneminde ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu projeksiyon Arhavi yerleşmesinin 2040 yılı nüfusu 31974 kişi kabulü kapsamında hesaplanmıştır.

**Tablo 2. 2035 Yılı İçin Gerekli Sosyal Donatım Alanları**

Kullanımlar	Standart (m <sup>2</sup> /kişi)	2040 Gerekli Alan (ha)	Planlanan Alan (ha)
-------------	------------------------------------	------------------------	---------------------

Kreş+Anaokulu	1	3,1	0,14
İlköğretim	4	12,7	1,26
Ortaöğretim	3	9,5	0,28
Aktif Yeşil	10	31	18,4
Sağlık Tesisi	2	6,3	1,63
Kültürel Tesis	1	3,1	---
Sosyal Tesis	0,5	1,5	---
Halk Eğitim Mer.	0,4	1,2	0,34
İbadet Yeri	0,5	1,5	0,39
İdari Tesis	3,5	11,1	6,01

Kaynak:Büro Çalışması

### **Konut Alanları ;**

Meskun dokuda alanın yetersiz olması nedeni ile burada yapı ve nüfus yoğunluğu yüksektir. Bu nedenle mevcut nüfusun, meskun dokunun dışında yer seçme isteği göz önüne alınarak, projeksiyon döneminde yeni konut alanları oluşturulmuştur.

Yeni açılan konut alanı ile birlikte plan döneminde toplam 142,2 ha konut alanı bulunacaktır. Aile büyüklüğünün de 4 kişi olacağı kabul edilmiştir.

### **Eğitim Tesisleri;**

Yerleşmede eğitim ile ilgili olarak 1 adet anaokulu, 4 adet ilköğretim, 1 adet ortaöğretim, 7 adet lise ve 7 adet yurt alanı bulunmaktadır. Kreş+Anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretime ilişkin alan bilgileri standartlara ilişkin tabloda verilmiş olup öngörülen lise alanı ise 3.24 ha'dır. Planla beraber yerleşimde 0.34 ha halk eğitim merkezine yer verilmiştir. Toplam yurt alanı ise 1.2 ha'dır.

### **Turizm Tesisleri ;**

Planla birlikte elde edilen turizme dayalı tesislere bakıldığında 3 adet günübirlik tesis, 1 adet otel alanı bulunmaktadır. Toplam alanları ise 1,49 ha şeklindedir.

### **Sağlık Tesisleri ;**

Planla beraber 2 tane sağlık alanı oluşturulmuş olup toplam 1,63 ha alana sahiptirler.

### **Aktif Yeşil Alanlar ;**

Yerleşme içerisinde yeşil alan dengesinin sağlanmasına önem verilmiş olup, bu yeşil alanlar arasında entegrasyonun sağlanması ön planda tutulmuştur. Planlama alanında mevcut duruma ek olarak yeşil alanlar oluşturulmuş ve toplamda 18,40 ha alan Aktif Yeşil Alan olarak öngörülmüştür.

#### **Dini Tesisler ;**

Mevcuttaki dini tesis alanlarına ilaveten projeksiyon döneminde 0,39 ha alan dini tesis alanı olarak önerilmiştir.

#### **Resmi ve İdari Tesisler ;**

Yönetmelik standartları dikkate alındığında, mevcut duruma ek olarak ön görülen resmi kurum alanları ile beraber toplam 5.19 ha alan bu kullanıma ayrılmıştır. Öngörülen belediye hizmet alanı ise 0,82 ha 'dır. Planlama alanı içerisinde 2 adet Askeri Alan bulunmakta ve toplam alanları 1,07 ha'dır.

#### **Ticaret ;**

Yapılan revizyon çalışması ile projeksiyon zamanda mevcut ticaret dokusuyla beraber toplam 19,18 ha ticaret kullanımı önerilmiştir.

#### **Spor Alanı ;**

Yerleşmenin kuzeyinde mevcut spor sahasının bulunduğu alan genişletilerek 0,48 ha alan spor alanı olarak önerilmiştir.

## **5. PLANLAMA KARARLARI**

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken öncelikle yerleşmenin mevcut halihazır harita alanı sınır kabul edilerek; arazinin topoğrafyası (%30+ eğimli alanlar, sırtlar, tepeler v.b) toprak kabiliyeti, dere yatakları ve fiziki belirleyicilerin yanı sıra mekânsal eksiklikler, kentin gelişme yönleri, yaşayanların ve belediyesinin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama çalışması yapılmıştır.

### **5.1. Nazım İmar Planı**

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken; kentin gelişme yönleri, yerel istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra mekânsal, sektörel ve nüfus projeksiyon verileri de temel veri olarak kabul edilmiştir. Bu doğrultuda;

İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün önceki yıllarda yapmış olduğu planlama çalışmasında mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 1996 yılında vermiş olduğu görüşleri doğrultusunda kentin tamamına yakını ise İmar Planında 'Tarım Dışı Amaçla' kullanılmış, Boğaziçi ve Cumhuriyet Mahallesiindeki bir kısım arazi "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır. Daha sonraki planlama çalışmalarında bu alanların muhafazasına karar verilmiştir.

Bu kez, İlave ve Revizyon İmar Planına esas olmak üzere Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan iki alana ait iki ayrı görüş bulunmaktadır.

Artvin Valiliği, Tarım İl Müdürlüğü tarafından 02.12.2008 tarih ve 3232 sayılı ve İlave İmar Planı konulu yazısında özetle Şöyle denilmektedir:

*A.Hacılar Mahallesi'nde (Doğukent- tünel ve A.Hacılar Deresine kadar) İlave İmar Planı Yapılacağı alanda Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirme yapılarak, mevcut özelliği korumak kaydıyla imar planı yapılmak üzere tarım dışı kullanımının uygun olduğuna karar verilmiştir.*

Bu doğrultuda kentin doğusunda yer alan ilave alan Ticaret-Turizm- Konut (TİCTK) ve Tarihi Doku (TD) alanı olarak planlanmıştır.

Artvin Valiliği, İl, Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 19.10.2011 tarih ve 3187 sayılı yazısında ise özetle su ifadelerle yer verilmektedir:

*Boğaziçi ve Cumhuriyet Mahallesiindeki 40,316 hektar büyüklüğündeki alanın,5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13.maddesinin 1.fıkrası gereğince tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.*

Yapılan planlama çalışmasında anılan alan Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmış, düzenleme alanında gerekli donatılar bırakılarak toplu yapılaşma hedeflenmiştir.

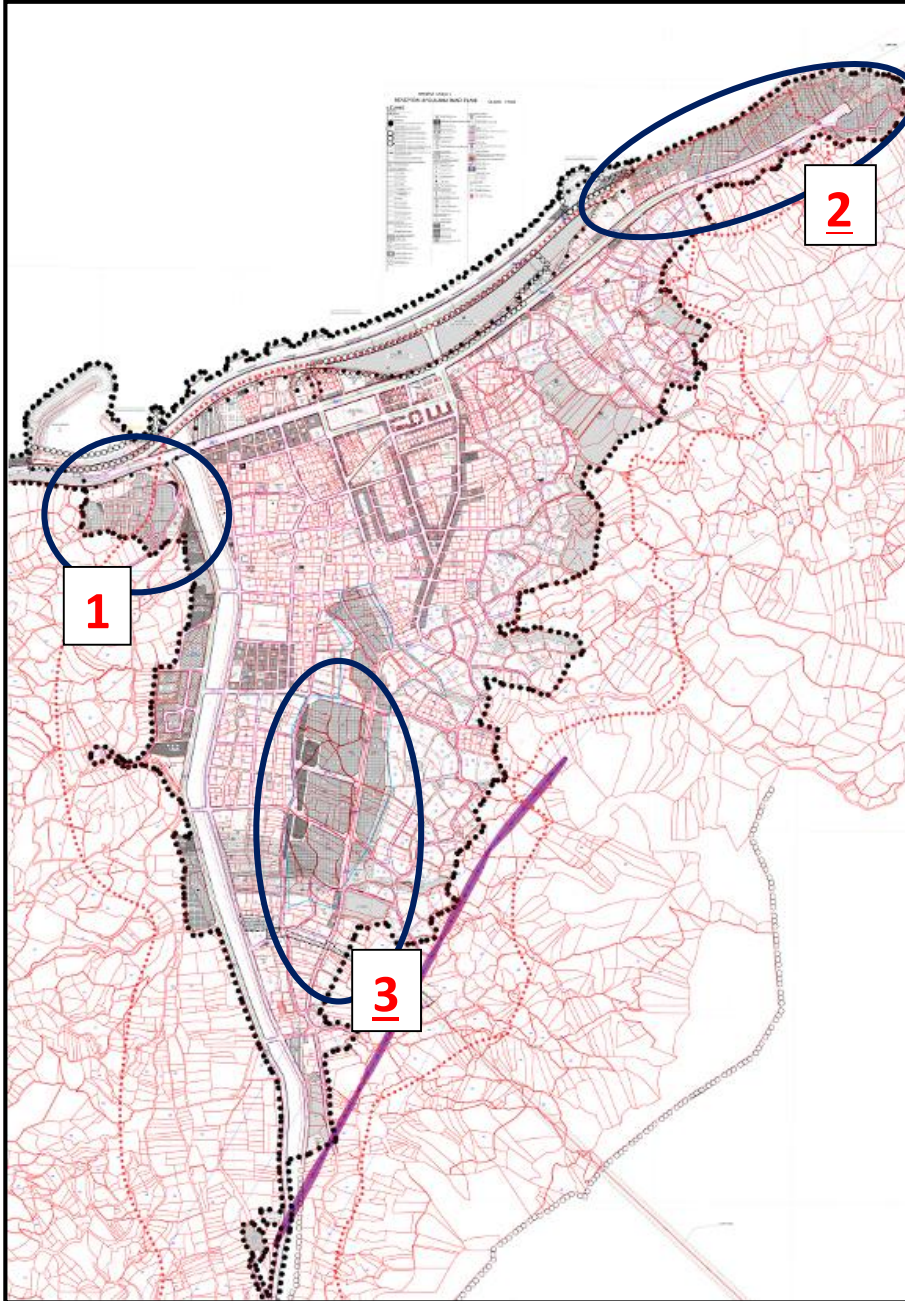
Bilindiği üzere Karadeniz Sahil Yolu kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü'nce kıyı planları hazırlanarak mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylandığından bu planlar, kent bütününe yönelik plana işlenmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 26. Bölge Müdürlüğü'nce verilen, gerek İller Bankası çalışmalarında gerekse belediyesince istenen görüşler dikkate alınarak mevcut dere yataklarındaki planlamalar korunmuştur.

Orman Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarda düzenleme alanında orman alanına rastlanmadığı belirtilmiştir.

Planlamada esas itibariyle doğuda tünel bölgesine ilave ve güneyde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ‘ da revizyon yapıldığından bu alanlara ilişkin gerekli kurum görüşleriyle yetinilmiştir. Planlama alanının diğer kısımlarına müdahale edilmemiş, dolayısıyla bu kısımlarda kurum görüşleri planda korunmuştur.

## 5.2. Uygulama İmar Planı



Şekil 1. Uygulama İmar Planı Revizyonu Şeması

Kent bütününe yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, batıda limanın güneyinde kalan alanda (Şekil.1'de 1 numaralı alan), doğuda tünel bölgesi (Şekil.1'de 2 numaralı alan)

ile güneyde Bağ Bahçe Düzeni ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda yapılan çalışmalarla yetinilmiş (*Şekil.1'de 3 numaralı alan*) diğer kısımlardaki plan kararları korunmuştur.

1 numaralı bölgede yapılan düzenlemede bölgenin tarihi dokusunun korunması ve turizmin teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Bu alanda imar adalarının geometrisi aynen korunmuştur. Bu doğrultuda, günübürlük turizm alanları korunmuş, konut alanları turizme teşvik edilmesi amacıyla, **TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut)** işlevli olarak planlanmıştır.

Doğuda tünel bölgesinde yapılan düzenlemede (*2 numaralı alan*), bölgenin turizm potansiyeline de hizmet verecek şekilde **TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) alanı** olacak şekilde planlanmıştır. Düzenlemeyle geleneksel mimariyi korumak, tarımsal üretimi kısmen koruyarak açık alanlar oluşturmak amacıyla E=0.45 verilmiştir. Kat adeti Y.en çok=9.50 m olacak şekilde 3 katla sınırlandırılmıştır. Taban alanı 0.15 lerde sabit tutulmuş ve böylelikle arazilerin mevcut özellikleri olabildiğince korunmuştur. Bu alanlarda ulaşım mevcut kadastral yolların iyileştirilmesi suretiyle yaya yolu olarak bırakılmış, büyük adalar bırakılarak mülkiyet dokusu korunmaya çalışılmıştır.

'Bağ-Bahçe Düzeni' niteliğinden 'Konut Alanı' niteliğine dönüştürülen alanda (*Şekil.1'de 3 numaralı alan*), 0.25/1.25 TAKS/KAKS koşullarında yapılaşmaya gidilmiştir. Bu alanların toplu konut olarak kullanımına olanak verecek şekilde imar adaları büyük bırakılmış; karma kullanım alanı olarak Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) şeklinde işlevlendirilmiştir. Ulaşımında kuzey-güney doğrultusunda alanı iki taraflı parçaya bölen 15 m'lik yol 25 m'ye çıkartılmış ve batıya/vadiye bakan kısımlara yeşil alanlar yerleştirilerek bu alanlarda hem güneşlenme hem de bakı/manzara açısından yararlanılmaya çalışılmıştır. Alan doğu-batı yönünde 3 adet 20m'lik taşıt yollarıyla bölünerek yapı yüksekliği ile yol arasındaki proporsiyon oluşturulmaya çalışılmıştır. Alanın kentsel tasarım projesiyle toplu konut alanı oluşturulması için plan notlarıyla gerekli teşvikler verilmeye çalışılmıştır.

Kent bütününe yönelik imar planında, uygulamayı yönlendirmek, mevcut imar mevzuatı ile plan arasında geçişi sağlamak amacıyla Uygulama İmar Planı Plan Notları yeniden düzenlenmiştir.

Düzenleme sonucu, planlı gelişme ile düzenli gelişim koordine edilerek sağlanmış, yönetmeliğe uyulmuş, yerleşmenin kimliğini koruyacak destekleyici kararlar alınarak, arazi kullanım beklentileri karşılanmış, yerleşmenin değişiminde etkili olabilecek sosyal, mekânsal, teknik, ekolojik, estetik, kültürel vb. etmenler birlikte değerlendirilerek kamu yararı ve kişi yararı dengelenmeye çalışılmıştır.

AYHAN TURAN

YTÜ)

(Şehir Ve Bölge Plancısı,